

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021-2 (Voormalige locatie ROC Zwanenveld)

Algemeen

Directe aanleiding voor het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021-2 (Voormalige locatie ROC Zwanenveld) is de wens om op de voormalige locatie ROC Zwanenveld een duurzaam woongebied met landschappelijke kwaliteit genaamd Zwanenpark te realiseren. Het gebied wordt omsloten door het spoor in het noorden, het Maas-Waalkanaal en het Westkanaalpad aan de oostzijde, Zwanenveld 43e straat aan de zuidzijde en westelijk door de achtertuinen van Zwanenveld 51e straat. Het plan omvat maximaal 460 woningen in diverse gebouwen. Het geldende bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021 moet hiervoor worden aangepast.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter visie gelegen. Gedurende deze periode konden zienswijzen worden ingediend. Er is 1 zienswijze ingekomen.

Proces

Voor dit project is een uitgebreid participatieproces gevoerd:

- Met omwonenden hebben een aantal overleggen (digitaal en live) plaatsgevonden. Deze avonden zijn goed bezocht door omwonenden. Op deze avonden waren ontwikkelaars, architect en landschapper als ook een ambtelijke vertegenwoordiging aanwezig om het proces en procedures toe te lichten. Ook is tijdens de bijeenkomsten toegelicht welke opmerkingen betrekking hebben op het bestemmingsplan (goede ruimtelijke ordening) en welke opmerkingen en zorgen betrekking hebben op het vervolg (verdere uitwerking van het bouwplan en landschapsplan, vergunningentraject en daadwerkelijke realisatie).
- Op punten is het plan naar aanleiding van de opmerkingen van omwonenden aangepast. Denk hierbij aan bijv. het parkeren bij de twee woonblokken aan de westzijde meer onder de bouwblokken te brengen waardoor meer bomen dan in het oorspronkelijk ontwerp behouden kunnen worden, de toezegging m.b.t. uitwerking westgevels van deze gebouwen (materialisatie balkons en verplaatsen van een rij balkons georiënteerd op de woningen naar de kopse gevel en in overleg het verder ontwerpen van de toekomstige weg aan de westzijde).
- De ontwikkelaar heeft tot slot ook individuele gesprekken gevoerd met bewoners aan de westzijde van het plangebied.

De ontwikkelaar heeft toegezegd met omwonenden in het vervolgproces in gesprek te blijven.

Bij de zienswijze zit een bijlage: "Zorgen betreffende ontwerp (bestemming/beeld en kwaliteit plan Zwanenpark te Nijmegen). Dit betreft een brief gericht aan de ontwikkelaars. Hierop hebben de ontwikkelaars reeds gereageerd. Omdat deze brief bij de zienswijze is ingediend, wordt deze hieronder ook behandeld en van een gemeentelijke reactie voorzien. Veel opmerkingen betreffen hier ook de verdere uitwerking van het bouwplan en het landschapsplan. Ook hier is door ontwikkelaars toegezegd omwonenden te blijven betrekken bij de verder uitwerking.

ZIENSWIJZE EN REACTIE VAN GEMEENTE

Indiener zienswijze

Buurtbewoner westzijde Zwanenpark Nijmegen.

Inhoud zienswijze

Betreft: Zienswijze en zorgen betreffende ontwerp bestemming /beeld en kwaliteit plan Zwanenpark te Nijmegen. Hoogte van het gebouw B.

Ik schrijf deze zienswijze om mijn bezorgdheid te uiten met betrekking tot het voorgestelde bestemmingsplan, met name de voorgenomen bouwhoogte die resulteert in ongewenste inkijk in mijn (en medebewoners/ burens hun) achtertuin. Ik waardeer de voortgang en ontwikkeling in onze buurt, maar ik geloof dat het van vitaal belang is om rekening te houden met de privacy van de bestaande bewoners.

Reactie gemeente

De zienswijze heeft betrekking op zicht in de achtertuin en op de zijgevel van de indiener. Dit is een blinde gevel, waardoor er geen zicht is in de woning. Bij de planvorming is rekening gehouden met privacy van bewoners in de omgeving. Inkijk in de achtertuin is er alleen vanaf de balkons van de appartementen op de 4e en 5e woonlaag (zie bijlage) en is derhalve beperkt. De kortste afstand van de bebouwing van de appartementen tot de perceelsgrens van de achtertuin is ca. 40 meter. De afstand vanaf de 4e en 5e woonlaag van het appartementengebouw tot de tuin is 40 tot 40,5 meter. De aanwezigheid van een bosje met daarin grote exemplaren bomen belemmert het zicht. De afstand tot de tuin en de aanwezigheid van bomen is dusdanig dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Bovendien moeten er mooie, oudere bomen hiervoor wijken. Meerdere bewoners uit de wijk zijn het met mij eens dat de bomen hier moeten blijven bestaan.

Reactie gemeente

Er geldt een compensatieplicht voor de te rooien bomen en toegezegd is dat er meer bomen in het plan terugkomen dan dat er worden gerooid.

Bij de laatste bijeenkomst bij mij thuis zijn er zorgen besproken wat betreft de inkijk in mijn achtertuin. Via een doorsnede tekening die online werd getoond en uitgelegd, liet zien dat tot en met de derde verdieping geen inkijk zou zijn o.a. door het plaatsen van hoge heesters en dergelijke die de inkijk zouden gaan blokkeren. Echter gaan de twee hoogste verdiepingen van het gebouw juist inkijk hebben. Dit valt mij zwaar op mijn maag. Daarnaast is het aanleggen van paden in het bosje ook een inbreuk om verschillende redenen. (Zie zorgenverslag hierna).

Reactie gemeente

Door de afstand tot de tuin, de reeds aanwezige beplanting (inclusief bomen) en de voorgestelde nieuw aan te vullen heesterbeplanting is inkijk van de appartementen tot een minimum beperkt, wat een relatief luxe situatie is in een stedelijke setting.

Hieronder som ik enkele redenen op waarom ik bezwaar maak tegen de voorgestelde bouwhoogte en geef ik positieve alternatieven aan.

Privacy: De voorgestelde bouwhoogte resulteert in aanzienlijke inkijk in mijn achtertuin, waardoor mijn privacy wordt aangetast. Mijns inziens is het een idee om schuttingen, inclusief groen beplanting, op te hogen bij mij tuin zodat er geen inkijk/ doorkijk is.

Dit kan worden bereikt door bijvoorbeeld het ontwerp aan te passen, het gebruik van privacy verhogende elementen te gebruiken zoals verspringende gevels, balkons en raampartijen die geen doorkijk hebben en/of het integreren van groene bufferzones en verhogen van beplantingen en schuttingen.

Reactie gemeente

Zie reactie gemeente op eerste punt van de zienswijze. Zoals in de eerdere beantwoording is aangegeven is de inkijk tot een minimum beperkt. .

Suggestie, financiële bijdrage: Ik begrijp dat de ontwikkeling van een nieuw bestemmingsplan kosten met zich meebrengt. In het belang van harmonie in onze buurt hoop ik dat u bereid bent een redelijke financiële vergoeding voor de aanschaf en plaatsing van de schuttingen en groenbeplanting of andere privacy verhogende maatregelen beschikbaar te stellen.

Reactie gemeente

Het maken van financiële afspraken is bij het bestemmingsplan niet aan de orde. Indien van toepassing geldt de wettelijke mogelijkheid van planschade.

Ik hoop en ben ook van mening dat mijn bezorgdheid serieus wordt genomen en dat er ruimte is voor dialoog en samenwerking. Samen kunnen we werken aan een plan dat zowel de groei van de buurt ondersteunt als de belangen van de huidige bewoners respecteert.

Reactie gemeente

Wij hebben alle zorgen die in de loop van het traject geuit zijn serieus genomen. Zie m.b.t. dialoog en samenwerking de toelichting onder proces.

Bijlage: Zorgen betreffende ontwerp (bestemming /beeld en kwaliteit plan Zwanenpark te Nijmegen (zorgenverslag).

In de brief van 13 december 2023 is het ontwerp (bestemming) plan Zwanenpark bekendgemaakt.

Als betrokken burger voel ik de verantwoordelijkheid om mijn bezorgdheid te delen over de mogelijke gevolgen van deze plannen voor onze leefomgeving en de kwaliteit van onze gemeenschap. Ik hoop dat het een positieve bijdrage levert aan de leefbaarheid, waarden, welzijn en levenskwaliteit van de bewoners.

Hierbij wil ik mijn zorgen uiten over dit ontwerp plan, waarbij ik enkele ideeën en suggesties aandraag om deze zorgen te verzachten.

1. Bomen/bosje

Tijdens de bewonersbijeenkomst van de 51e straat Zwanenveld is gecommuniceerd dat enkele bomen moeten wijken voor bouwwerkzaamheden vanwege wortelproblemen. Mijn bezorgdheid betreft de impact op het lokale ecosysteem en ik stel voor alternatieven te onderzoeken om de bomen te behouden.

Reactie gemeente

Er geldt een compensatieplicht voor de te rooien bomen en toegezegd is dat er meer bomen in het plan komen dan dat er worden gerooid.

2. Verkeer doodlopende straat zonder naam

Met de verwachte toename van verkeer door nieuwe woningen maak ik me zorgen over mogelijke overlast. Het voorstel van een slagboom of omhoogkomende palen bij de doorgang van het huis Zwanenveld 51-40 naar het parkeren, het gebruik van pasje/ qr code of iets dergelijks zou een stap in de goede richting kunnen zijn.

Reactie gemeente

De weg zal een straatnaam krijgen. Uit onderzoek blijkt dat de toename van de verkeersbewegingen niet dusdanig is dat er extra maatregelen moeten worden getroffen. Het wordt een openbare weg.

3. Balkons

Om de privacy van bestaande bewoners te beschermen, maak ik me zorgen over de voorgestelde balkons aan de zijde van de 51e straat en de straat zonder naam. Het lijkt me belangrijk om alternatieve locaties te overwegen om de impact op de privacy te minimaliseren.

Reactie gemeente

Dit maakt onderdeel uit van de verdere planuitwerking.

4. Het Bosje - de inrichting

Terwijl ik waardeer dat het voorstel is om het gehele bosje te behouden, maak ik me zorgen over mogelijke verstoring en vervuiling van personen door wandelpaden. Ik kan vanuit meerdere bewoners laten weten dat de suggestie/wens is om dit bosje een bosje te laten maar dan te onderhouden. Nu fluiten de vogels nog!!!

De wandelpaden vanuit de nieuw te bouwen gebouwen zou ik bij/naast de gebouwen laten aansluiten.

Reactie gemeente

Zie ook de beantwoording onder Bomen/bosje. Door ontwikkelaars is toegezegd dit nader te onderzoeken. Dit heeft geen betrekking op het bestemmingsplan, maar heeft betrekking op de verdere planuitwerking (ontwerpopgave) en een participatie onderdeel.

5. Optie parkeren naast mijn poort en achterkant van de andere bewoners

Gezien de voorgenomen wegversmallingen, maak ik me zorgen over parkeermogelijkheden van en door bewoners van de 51e straat. Ik stel voor dat de bewoners een ontzegging van parkeren krijgen tijdens werk en eventuele in/uitladen van spullen aan de zij-achterkant.

Reactie gemeente

Nadere uitwerking van de aanpassing van de doorgang naar de 51e Straat maakt onderdeel uit van de verdere uitwerking van het plan, waarbij rekening gehouden wordt met de gemaakte opmerking.

6. Doorgang naar 51e straat vanuit de weg zonder naam

Om ongewenst verkeer te minimaliseren, maak ik me zorgen over de huidige doorgang naar de 51e straat. Een heroverweging kan helpen om ongewenst verkeer, zoals scooters, en verkeer dat geen bestemming van woonverkeer is te beperken.

Er staat nu 1 paaltje, wellicht kan er gedacht worden aan een andere oplossing.

Reactie gemeente

Genoemde doorgang is bedoeld voor langzaam verkeer. In het verleden (ten tijde van de school) was er sprake van overlast. Wij verwachten ten gevolge van de planontwikkeling hier geen ongewenste verkeersbewegingen in de te realiseren nieuwe openbare langzaam verkeersverbinding. De wijze waarop de aansluiting wordt ontworpen maakt onderdeel uit van de nadere planuitwerking en is niet des bestemmingsplan.

Naar aanleiding hiervan verzoek ik u, met inachtneming van deze zorgen en ideeën alles te overwegen en een passende oplossing te bieden.

Ik kijk uit naar uw aandacht voor deze kwesties en hoop gezamenlijk te werken aan een leefbare toekomst voor onze wijk/gemeenschap.

Ik hoop dat deze suggesties bijdragen aan het verminderen van zorgen en vertrouw erop dat u mij op de hoogte houdt van de verdere procedure.

Reactie gemeente

Wij zijn van mening dat er met dit bestemmingsplan sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Veel zorgen hebben betrekking op de verdere uitwerking van het plan en horen niet thuis in het bestemmingsplan.

Conclusie: Het ontwerpbestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijze niet aangepast.

Bijlagen:

- Doorsnede westzijde – zichtlijn
- Verslag bijeenkomst westelijke ontsluiting